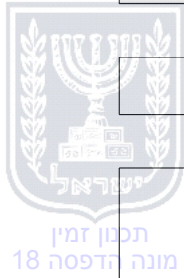


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0354332

ג/22789 הסדרת שביל גישה לתל עתיקות



מחוז
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר שביל גישה להולכי רגל למגרש תל העתיקות מכוון מזרח.
התכנית יזומה ע"י ועדה מקומית לתו"ב עפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/22789 הסדרת שביל גישה לתל עתיקות

מספר התכנית 215-0354332

1.2 שטח התכנית 3.394 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227527
קואורדינאטה Y	723596

1.5.2 תיאור מקום

עפולה - מרכז העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	ירושלים		

שכונה עפולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	חלק	183-185, 199	11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
18/12/1994	1030	4268	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/ 6569. הוראות תכנית ג/ 6569 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 6569
04/12/2001	674	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 6029. הוראות תכנית עפ/ מק/ 6029.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עפ/ מק/ 6029 / 2

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה או פוגעת בזכויות בניה מוקנות מתכניות קודמות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	28/02/2017	איתי זהבי	28/02/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2016.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 2016.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il
בעלים	אשר ומרים גבאי			עפולה	ירושלים (1)	47	04-6520344	04-6520442	
בעלים			המוסד לביטוח לאומי	עפולה	(2)		04-6529297		

(1) כתובת: ת.ד. 2016.

(2) כתובת: רחוב מנחם אוסישקין 1, ת.ד. 2042, מיקוד 1828201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavi.com
מודד מוסמך	מודד	בשיר עבד אלראזק	554	בשיר עבד אל- ראזק בע"מ	נצרת	(2)				abdallah@ba sheer.co.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.

(2) כתובת: נצרת- בניין בשיר עבד אלראזק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת שביל גישה למגרש תל העתיקות מרחוב ירושלים- עפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ומסחר ומשטח למבני ציבור לשביל להולכי רגל לגישה לתל עתיקות.
2. מתן הוראות והנחיות בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.394
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי הערכה של 50 מ"ר לחדר.	5			5	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	284.6			284.6	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	1,678.5			1,678.5	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
	284.6			284.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	284.6			284.6	מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים	284.6			284.6	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגבלות בניה ופיתוח	302
מגורים ומסחר	801
שביל	552

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	302
מבנה להריסה	שביל	552

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לשימור-עתיקות	1,724.06	50.80
מבני ציבור	1,048	30.88
מגורים ומסחר	622	18.33
סה"כ	3,394.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	953.59	28.10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
51.16	1,736.36	מגבלות בניה ופיתוח
17.68	600.19	מגורים ומסחר
3.06	103.93	שביל
100	3,394.06	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בנייני מנהל, בנייני דת, מרפאות, מוסדות חינוך ותרבות, בנייני משטרה, בנייני עירייה ובתי חולים.
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל לתל העתיקות הסמוך. בשטח זה לא תותר בניה למעט מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות תנאי לאשור ובצוע הינו אשור תכניות ביצוע, כולל תכנון השביל, ספסלי ישיבה, תאורה וכד' ערוכות ע"י אדריכל נוף ו/או מהנדס תשתיות- ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	מגבלות בניה ופיתוח- שטח זה מוכרז כאתר עתיקות אשר בו לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	בתי דירות + חניה, חנויות ובתי עסק לרבות בתי כלבו, שרותים אישיים, סוכנויות של חברות מסחריות, בתי מלון, משרדים ומועדונים.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(2) 1	3	(1) 20			50	1803.58		324.2	125.08	1354.3	953	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
6	(8) 4	(8) 4		(7) 5	(6) 20	10	6	45	(5) 858.4				(4) 858.4	600	801	מגורים	מגורים ומסחר		
6	(8) 4	(8) 4		(7) 5	(9) 20			45	(5) 280				280	600	801	מסחר	מגורים ומסחר		



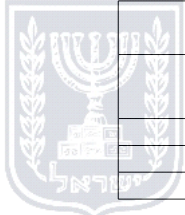
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	801	מגורים	מגורים ומסחר
5	801	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית ג/6569.
- (2) קומת מרתף.
- (3) בהתאם לקווי הבנין של המבנה הקיים.
- (4) מתוכם 112 מ"ר לגלריות.
- (5) בנוסף לשימושי המגורים והמסחר יותרו שימושים של משרדים ומלונאות וזאת כמפורט בתכנית המאושרת ג/6569.
- (6) גובה פנימי של ק.קרקע לא יעלה על 6.20 מ"ר.
- (7) 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
- (8) 4 מ' קומות עליונות, 0 קומת קרקע.
- (9) גובה פנימי של ק.קרקע לא יעלה על 6.20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א.. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רישום- בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	
מבנים קיימים	6.9
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

